

第一住宅初石団地地区のまちづくり

地区計画のルールブック

地区整備計画の運用について

流 山 市

目 次

第一住宅初石団地地区地区計画 計画書	1 P
第一住宅初石団地地区地区計画 計画図	2 P
第一住宅初石団地地区地区計画 運用基準	3 P
地区整備計画の運用について	5 P
運用基準の解説	6 P
(1) 建築物等の用途の制限	6 P
(2) 建築物の敷地面積の最低限度	7 P
(3) 壁面の位置の制限	7 P
(4) かき又はさくの構造の制限	9 P

都市計画第一住宅初石団地地区地区計画を次のように決定する。

名	称	第一住宅初石団地地区地区計画	
位	置	流山市西初石四丁目の一部の区域	
面	積	約 8.2 ha	
地区計画の目標		<p>本地区は、東武野田線初石駅の南西約0.5km、つくばエクスプレス流山おおたかの森駅の北西約1.2kmに位置し、昭和44年に宅地開発による計画的な住宅地としての土地利用が行われており、既に戸建て住宅による良好な生活環境が形成されている地区である。</p> <p>そこで、地区計画を導入して戸建て住宅地として防災に強く緑豊かな魅力ある良好な住環境を保全及び形成していくことを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針		<p>本地区は、既に良好な低層戸建て住宅を主とした土地利用がなされており、この良好な住環境の保全及び形成を図るとともに、合理的かつ適正な土地利用の保全及び誘導を図るため、以下のような整備方針を定め、快適でゆとりのある良好な住環境の形成に努める。</p>	
地区整備に関する事項	建築物等に	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>①共同住宅 ②寄宿舍又は下宿 ③長屋で3戸以上のもの ④公衆浴場</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡
	する	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は、0.8m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。</p> <p>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分 2 出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁からの水平距離が50cm以下のもので、見付面積の2分の1以上が窓であること。 3 車庫等で、高さが3m以下で、かつ、床面積の合計が30㎡以下のもの。 4 物置等で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの。 5 道路境界線の隅切りの部分</p>
		かき又はさくの構造の制限	<p>道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽とする。</p> <p>ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。</p> <p>1 フェンス又はさくを設ける場合は、透過性のものとし、宅地地盤面からの高さは、1.2m以下のもの。また、基礎の高さは、宅地地盤面から40cm以下のもの。 2 門に附属する門袖が、コンクリート造又は補強コンクリートブロック造で、片側2m以下で、かつ、道路面からの高さは1.2m以下のもの。</p>

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

理由：本地区の良好な住環境の保全及び形成を図るため、地区計画を決定する。

流山都市計画第一住宅初石団地地区地区計画の決定について (流山市決定)



第一住宅初石団地地区地区計画 運用基準

(主旨)

第1条 この運用基準は、第一住宅初石団地地区における良好な住環境の保全及び形成していくことを目標として、本地区の地区計画の都市計画決定に伴い、地区整備計画に規定する事項の運用を円滑に行なうために定める。

(用語の定義)

第2条 この運用基準における用語の意義は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)及び同法施行令(昭和25年政令338号。以下「政令」という。)の例による。

(運用範囲)

第3条 この運用基準は、流山都市計画第一住宅初石団地地区地区計画において、地区整備計画が定められている別表地区計画書(以下「別表」という。)に掲げる区域内の建築物又はその敷地に適用する。

(建築物等の用途の制限)

第4条 地区整備計画区域内においては、別表の建築物は建築してはならない。

(既存建築物に対する制限の緩和)

第5条 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に定める範囲内において増築及び改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前条の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築が、基準時(法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き前条の規定(同条の規定が改正された場合においては、改正前の同条の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下この条において同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後の延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。)及び建築面積(同一敷地に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計。以下同じ。)が基準時における敷地に対して、それぞれ法第52条第1項から第4項まで及び法53条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の前条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (4) 前条の規定に適合しない事由が、原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第6条 地区整備計画区域内における建築物の敷地は、別表に掲げる数値以上でなければならない。ただし、次に掲げる敷地については適用しない。

- (1) 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。
- 2 前項の規定は、同項の規定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には適用しない。ただし、次の各号の一に該当する土地については

この限りでない。

- (1) 前項の規定を改正する都市計画法による改正後の同項の規定の運用基準の適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、改正前の同項の規定に違反しているもの又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、改正前の同項の規定に違反することとなる土地。
- (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、同項の規定に適合するに至った土地。

(壁面の位置の制限)

第7条 地区整備計画区域内における建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から敷地境界線及び道路境界線までの距離は、別表に掲げる数値以上でなければならない。ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。

- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下である建築物の部分。
- (2) 出窓で、床面からの高さが30 cm以上で、かつ、周囲の外壁からの水平距離が50 cm以下のもので、見付面積の2分の1以上が窓であること。
- (3) 車庫等で、高さ3 m以下で、かつ、床面積の合計が30 m²以下のもの。
- (4) 物置等で、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以下のもの。
- (5) 道路境界線の隅切りの部分。

(既存の建築物に対する壁面の位置の制限の緩和)

第8条 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕若しくは大規模の模様替えをするとき、又は増築若しくは改築が前条の規定に適合しない部分以外で行われる場合で増築若しくは改築をする部分が前条の規定に適合するときは、法第3条第3項第3号又は第4号の規定にかかわらず、前条の規定は適用しない。

(かき又はさくの構造の制限)

第9条 道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、別表に掲げるものでなければならない。

(適用)

第10条 この運用基準は、流山都市計画第一住宅初石団地地区地区計画決定の日より適用する。

地区整備計画の運用について

～ 第一住宅初石団地地区 地区計画「地区整備計画」の内容の解説 ～

第一住宅初石団地地区地区計画区域では、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」に基づき、地区整備計画を定めています。

第一住宅初石団地地区は、東武野田線初石駅の南西約0.5km、つくばエクスプレス流山おおたかの森駅の北西約1.2kmに位置し、昭和44年に宅地開発による計画的な住宅地としての土地利用が行われ、既に良好な住環境が形成されている地区である。

当該地区は、住宅地としての防災上安全な緑豊かな魅力ある良好な住環境を保全及び形成していくことを目標とし、快適でゆとりのある良好な住環境の形成に努めるため、地区整備計画を定めています。

地区整備計画の「建築物等に関する事項」は、次の(1)～(4)に掲げるものです。

- (1) 建築物等の用途の制限
- (2) 建築物の敷地面積の最低限度
- (3) 壁面の位置の制限
- (4) かき又はさくの構造の制限

それぞれの項目の運用基準の内容を以下に示します。

なお、この運用基準の解説における用語の意義は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)及び同法施行令(昭和25年政令338号。以下「政令」という。)の例によります。

運 用 基 準 の 解 説

(1) 建築物等の用途の制限

第一住宅初石団地地区の用途地域は、第1種低層住居専用地域を指定しており、今後も良好な市街地を保全及び形成するため「建築物等の用途の制限」を以下のように定めます。

用途地域： 第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）

※参考

法 別表2 用途地域内の建築物の制限 より抜粋

第1種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの（注1：政令） 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）図書館その他これらに類するもの 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7 公衆浴場 8 診療所 9 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物（注2：政令） 10 各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。） （注3：政令）
----------------------------	---

※注1：政令第130条の3

※注2：政令第130条の4

※注3：政令第130条の5

上記の建築物は、建築基準法により建築することができる建築物ですが、地区計画により建築することができない建築物を下記に示します。

- ①共同住宅
- ②寄宿舍又は下宿
- ③長屋で3戸以上のもの
- ④公衆浴場

上記の建築物について制限する理由として、

- ①共同住宅は、現在の戸建て住宅の良好な住環境の保全及び形成を図るとともに、路上駐車等の住環境の悪化を招く恐れがあるため制限します。
- ②寄宿舍又は下宿についても、①の理由と同様により、制限しております。
- ③長屋で3戸以上のものについても、①の理由と同様により、制限しております。
- ④公衆浴場は、スーパー銭湯等の大型の公衆浴場も含まれ、車の騒音や夜間の照明により周辺の住環境の悪化を招く恐れがあるため制限します。

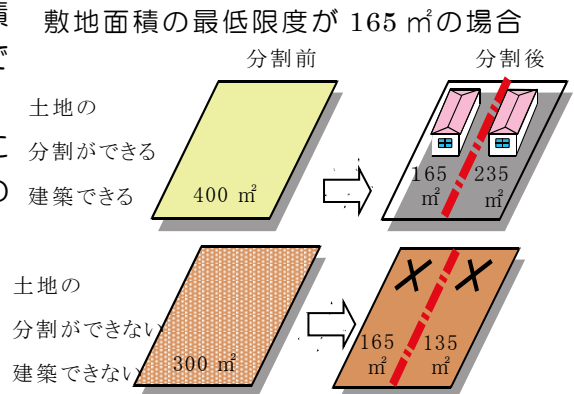
(2) 建築物の敷地面積の最低限度

将来にわたり、敷地の細分化による市街地環境の悪化を防止し、良好な住環境を維持するため「建築物の敷地面積の最低限度」を定めます。

建築物の敷地面積の最低限度
165㎡

建築物を建築する場合は、地区ごとに敷地面積が上記の数値以上でなければ、建築することはできません。

ただし、以下に示す適用除外に該当するものについては、上記の数値未満であっても、建築物の敷地として認められます。



【適用除外】

既存の土地の使用：現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの、又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一つの敷地として使用するもの。

(3) 壁面の位置の制限

敷地内空地を確保することで、日照や通風、プライバシー、植栽空間及び建築物への環境等を確保し、良好な住環境の保全及び形成を図るため「壁面の位置の制限」を定めます。

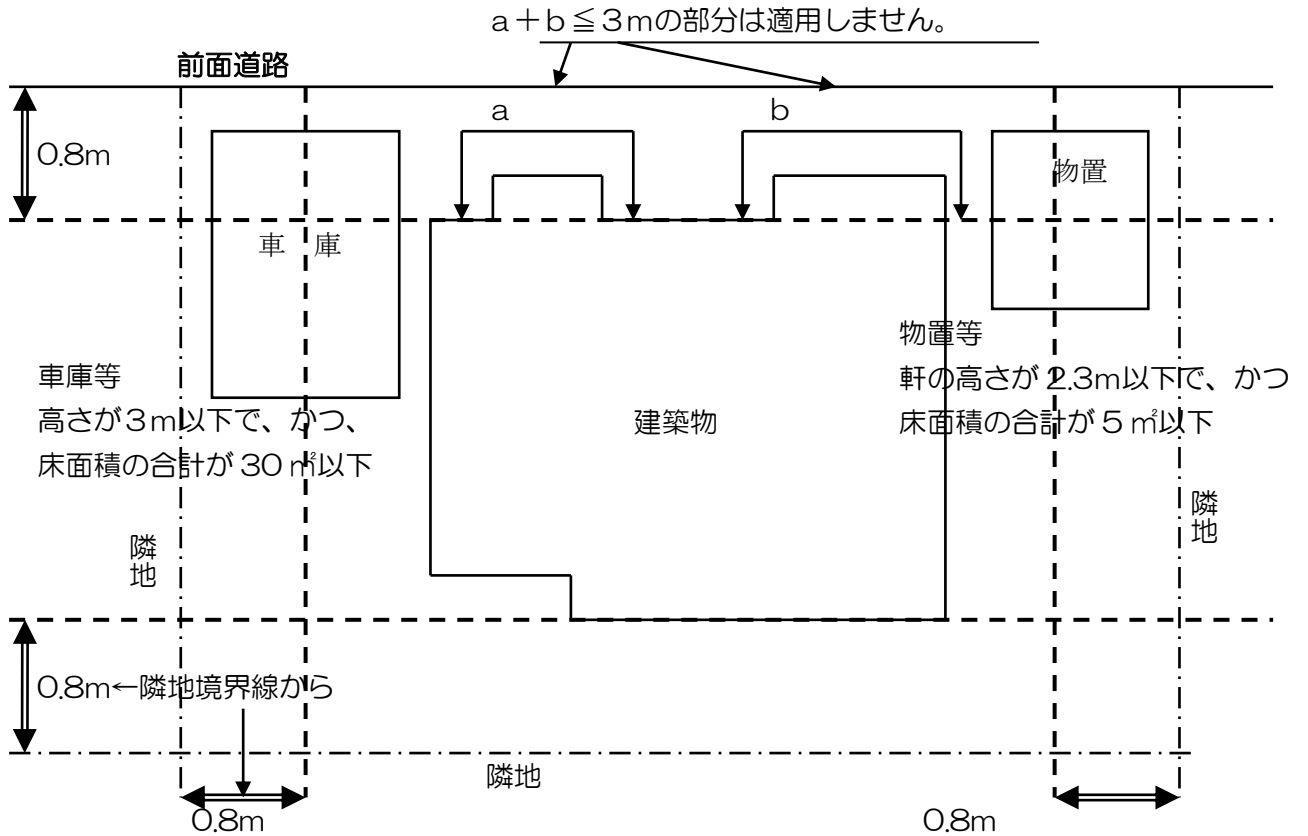
壁面の位置の制限
建築物の外壁又はこれに変わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は、0.8m以上とする。

【適用除外】

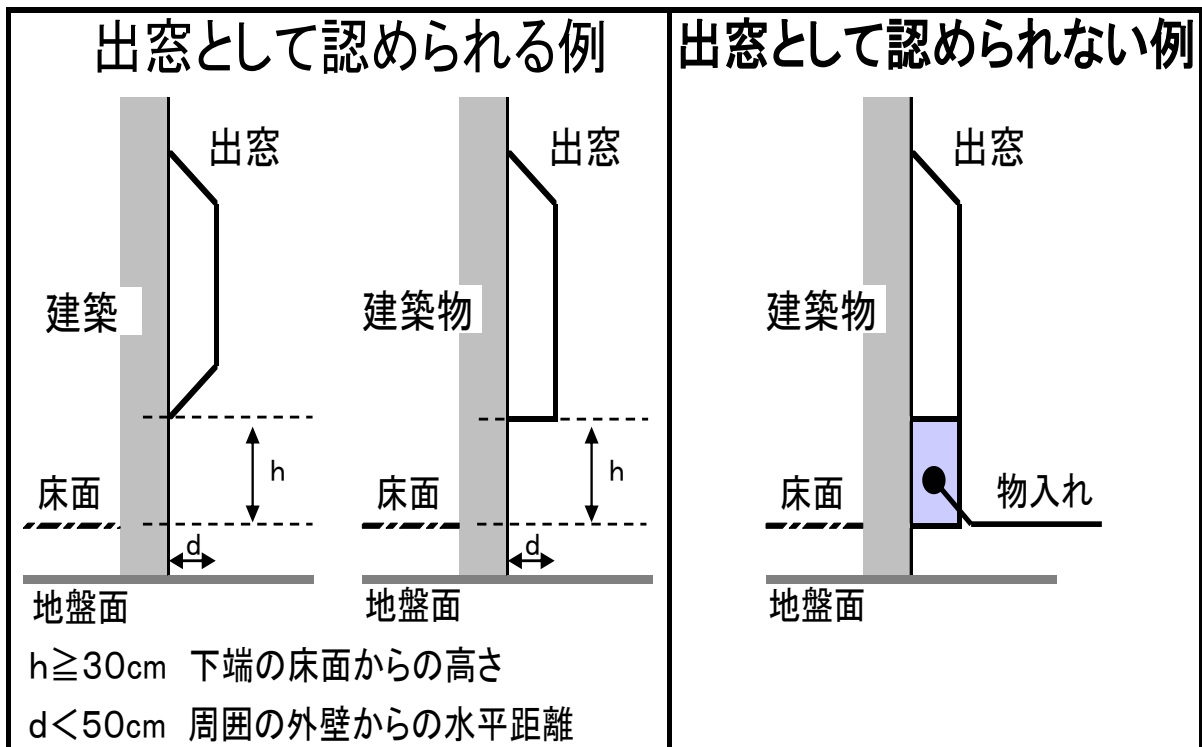
当該距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。

- ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分。
- ②出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁からの水平距離が50cm以下のもので、見付面積の2分の1以上が窓であること。
- ③車庫等で、高さが3m以下で、かつ、床面積の合計が30㎡以下のもの。
- ④物置等で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの。
- ⑤道路境界線の隅切りの部分。

【外壁又はこれに代わる柱、車庫等、物置等について】



【出窓について】



(4) かき又はさくの構造の制限

緑豊かな統一感のあるまちなみを形成するとともに、震災時のブロック塀などの倒壊による被害発生を抑制するため、道路沿いに「かき又はさくの構造の制限」を定めます。

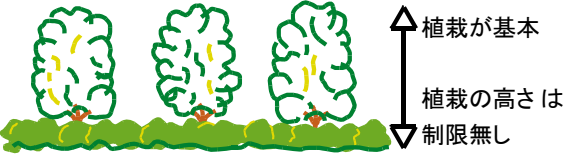
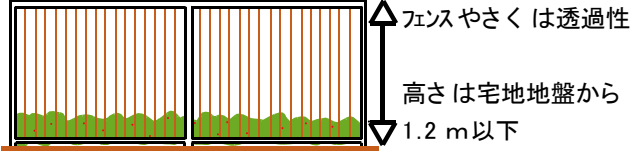

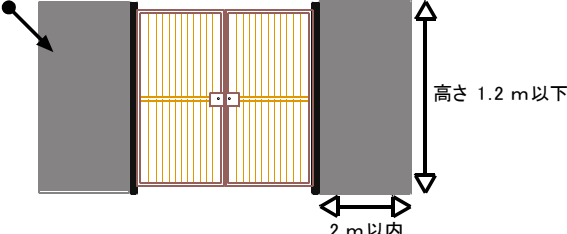
かき又はさくの構造の制限

道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽とする。ただし、次に掲げる場合はこの限りでない。

- ①フェンス又はさくを設ける場合は、透過性のものとし、宅地地盤面からの高さは、1.2 m以下のもの。また、基礎の高さは、宅地地盤面から40cm以下のもの。
- ②門に附属する門袖が、コンクリート造、又は補強コンクリートブロック造で、片側2m以内で、かつ、道路面からの高さが1.2m以下のもの。

※道路沿いとは道路境界線から1m未満を指しています。

【制限内容】

<p>植栽が基本</p>  <p>植栽が基本 植栽の高さは 制限無し</p>	<p>透視可能なフェンス（50%以上透過）</p>  <p>フェンスやさくは透過性 高さは宅地地盤から 1.2 m以下</p>
<p>基礎と植栽</p>  <p>基礎の高さは 宅地地盤から 40cm 以下</p> <p>植栽の高さは 制限無し</p>	<p>門袖</p> <p>門に附属する門袖（コンクリート造又は補強コンクリートブロック造）</p>  <p>高さ 1.2 m以下 2 m以内</p>

将来イメージ

